



Acto Administrativo No. 11001-3-24-2299

FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 OCT 2024 FECHA DE EJECUTORIA: 01 NOV 2024

No. DE RADICACIÓN
11001-3-24-0575

FECHA DE RADICACIÓN

15-abr.-2024

FECHA DE RDF

15-abr.-2024

CATEGORÍA: I

PÁGINA

1

La Curadora Urbana No. 3 de Bogotá D.C., ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO, en ejercicio de las facultades legales que le confieren las Leyes 388 de 1997, Ley 810 de 2003, sus Decretos Reglamentarios, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones Decreto Distrital 056 de 2023

RESUELVE

Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN en la(s) modalidad(es) de MODIFICACIÓN para el predio urbano localizado en la(s) dirección(es) KR 21 144 75 AP 506 (ACTUAL) con Chip(s) AAA0112PORJ Matrícula(s) Inmobiliaria(s) 50N1112103, Número de Manzana Catastral 004 y lote(s) de manzana catastral 030, Manzana Urbanística 70 del Lote Urbanístico 1, correspondiente a la Urbanización EL CEDRITO (Localidad Usaquén). PARA UNA EDIFICACIÓN DE SEIS PISOS (SEGUN GESTIÓN ANTERIOR), DESTINADA AL USO RESIDENCIAL MUNTIFAMILIAR. Titular(es): URIBE ECHEVERRY CLAUDIA MARIA con CC 38249536- Constructor responsable: VERGARA HERRERA JORGE ALBERTO con CC 79453080 Mat: 25700-51367 CND Características básicas:

1. MARCO NORMATIVO

1.1 POT Dec-555-2021	a. UPL No. 25 - Usaquén	b. AREA ACTIVIDAD:	ESTRUCTURANTE
c. ZONA:	RECEPTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	d. TRATAMIENTO:	CONSOLIDACION
		1.2 MICRO - ZONIFICACIÓN:	LACUSTRE-200
1.3 AMENAZA / RIESGO:			
Movimiento en Masa:	Baja	Inund. Encharcamiento:	Baja
Inund. Desbordamiento:	No	Inund. por Av. Torrenciales:	Baja
Inund. por Rompimiento de Jarillón:	No		

1.1 ANTECEDENTES

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA EXPEDICIÓN	FECHA EJECUTORIA	FECHA VIGENCIA	NO DE RADICACIÓN
037173	24-jun-1987	24-jun-1987	-----	ON 107235
0003088	18-nov-1988	18-nov-1988	-----	ON 107235

2. CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DEL PROYECTO

2.1. USOS					2.2. ESTACIONAMIENTOS					2.3. ESTRATO:		4	
DESCRIPCIÓN USO	VIS	VIP	ESCALA	No. Unidades	Convencionales	Motocicletas	Bicicletas	Vehículos Micro movilidad	Discapacidad	Cero Emisiones	Necesidad de Funcionam.	2.4. CANT. DEPÓSITOS:	0
Residencial Multifamiliar	No	No	No Aplica	G.A.	G.A.	0	G.A.	0	0	0	0	2.5. SISTEMA:	Loteo Individual

3. CUADRO DE AREAS

3.1. NOMBRE DEL EDIFICIO O PROYECTO:		EDIFICIO "EL DUERO"							ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN:		1
3.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO		3.3 AREAS CONSTR.		Obra Nueva	Reconocim.	Ampliación	SUBTOTAL	Adecuación	Modificación	Reforzam.	TOTAL
LOTE	1082.91	VIVIENDA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.88	0.00	23.88
SÓTANO (S)	1047.34	COMERCIO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SEMISÓTANO	0.00	OFICINAS / SERVICIOS	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PRIMER PISO	448.28	INSTIT / DOTAC	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PISOS RESTANTES	2090.55	INDUSTRIA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TOTAL CONSTRUIDO	3586.17	TOTAL INTERVENIDO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23.88	0.00	23.88
LIBRE PRIMER PISO	634.63	GESTION ANTERIOR					3.586.17	DISMINUCIÓN:		0.00	
		TOTAL CONSTRUIDO					3.586.17	M. LINEALES DE CERRAMIENTO:		0.00	

4. EDIFICABILIDAD

4.1 VOLUMETRÍA			4.2 TIPOLOGÍA Y AISLAMIENTOS			4.3 ELEM. RELACIONADOS CON ESPACIO PÚBLICO		
a. No PISOS HABITABLES	GEST. ANT.		a. TIPOLOGÍA:		AISLADA	a. ANTEJARDÍN		
b. ALTURA MAX EN METROS	GEST. ANT.		b. AISLAMIENTO		MTS	GEST. ANT.		
c. SÓTANOS	GEST. ANT.		LATERAL		GEST. ANT.	G.A		
d. SEMISÓTANO	NO		LATERAL			b. CERRAMIENTO		
e. No. EDIFICIOS	GEST. ANT.		POSTERIOR			Altura: NO APLICA mts - Longitud: 0,00 mts		
f. ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN	1		POSTERIOR			c. VOLADIZO		
g. PISO EQUIP. Y/O ESTACION.	No		POSTERIOR			GEST. ANT.		
h. AREA BAJO CUBIERTA INCL.	No		ENTRE EDIFICACIONES			GEST. ANT.		
i. INDICE DE OCUPACIÓN	GEST. ANT.		PATIOS		GEST. ANT.	G.A		
j. INDICE DE CONSTRUCCIÓN - EFECTIVO	GEST. ANT.		4.5 ESTRUCTURAS			GEST. ANT.		
4.4 EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO			a. TIPO DE CIMENTACIÓN	GESTION ANTERIOR		d. RETROCESOS		
DESTINACIÓN	%	Mts	b. TIPO DE ESTRUCTURA	GESTION ANTERIOR		h. DIMENSIÓN DE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES O ESPACIOS PÚBLICOS		
ZONAS RECREATIVAS	GEST. ANT.	G.A.	c. MÉTODO DE DISEÑO	GESTION ANTERIOR		0,00		
SERVICIOS COMUNALES	GEST. ANT.	G.A.	d. GRADO DESEMPEÑO ELEM. NO ESTRUCTURALES	Bueno				
ESTACIONAM. ADICIONAL	GEST. ANT.	G.A.	e. ANÁLISIS SÍSMICO	GESTION ANTERIOR				

5. DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE INTEGRAL DE LA PRESENTE LICENCIA

Planos Arquitectónicos (2) / Memoria de Cálculo (1) / Anexo Memoria de Cálculo (1) / Planos Estructurales (1)

6. PRECISIONES PROPIAS DEL PROYECTO

UBICACIÓN NORMATIVA SEGÚN NOMENCLATURA ACTUAL. ÁREA Y LINDEROS SEGÚN GESTIÓN ANTERIOR. LA INTERVENCIÓN CONSISTE ÚNICAMENTE EN LA RECONSTRUCCIÓN DE UN MURO DIVISORIO Y MESÓN QUE SE LOCALIZA EN MEDIO DEL SALÓN COMEDOR DE LA COCINA QUE SE LOCALIZA EN EL APARTAMENTO 506. LAS DEMÁS CARACTERÍSTICAS DE LA EDIFICACIÓN SE MANTIENEN SEGÚN LA GESTIÓN ANTERIOR. LA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA CONTENIDA EN EL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO FUE APROBADA POR EL 100% DEL COEFICIENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO EL DUERO P.H., SEGÚN LO INDICADO EN EL ACTA 009 DEL 16 DE MARZO DE 2024 RADICADA ANTE ESTE DESPACHO. ESTE PROYECTO SE ESTUDIO SEGÚN A.10.6.3 DEL REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-10. REQUIERE SUPERVISIÓN TÉCNICA DE CONFORMIDAD CON LA LEY 1796 DEL 13 DE JULIO DE 2016, TÍTULO I DEL REGLAMENTO NSR-10 Y EL DECRETO NACIONAL 1203 DE 2017. SE DEBE CUMPLIR CON LOS REQUISITOS DE H.2.2.3 DE NSR-10 ASESORÍA GEOTÉCNICA EN LAS ETAPAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN. EN CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LOS DECRETOS 945 DE 05 DE JUNIO DE 2017 Y 1783 DE 20 DE DICIEMBRE DE 2021, EL PROYECTO CUENTA CON LA REVISIÓN ESTRUCTURAL INDEPENDIENTE DE LA INGENIERA MARTHA LILIANA REYES MUÑOZ, M.P. 25202-14471 CND. EL CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBE CUMPLIR LOS REQUISITOS DE RESISTENCIA AL FUEGO Y REQUISITOS COMPLEMENTARIOS SEGÚN EL TÍTULO J Y EL TÍTULO K DE NSR-10. SEGÚN EL LITERAL A.1.3.6.5 DE NSR-10 EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONDERÁN POR "QUE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES SE CONSTRUYAN DE ACUERDO CON LO DISEÑADO, CUMPLIENDO CON EL GRADO DE DESEMPEÑO ESPECIFICADO". EL URBANIZADOR O CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEBERÁ RECOPILAR Y VERIFICAR LAS MEMORIAS DE CÁLCULO Y DETALLES DE LOS ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES INDICADOS EN PLANOS ARQUITECTÓNICOS, SEGÚN LA RESOLUCIÓN 0017 DE 2017 DE LA COMISIÓN ASESORA PERMANENTE PARA EL RÉGIMEN DE CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES.

NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE

VIGENCIA Y PRÓRROGA: ESTA LICENCIA TIENE UNA VIGENCIA DE VEINTICUATRO (24) MESES PRORROGABLES POR UNA SOLA VEZ POR UN PLAZO ADICIONAL DE DOCE (12) MESES, CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU EJECUTORIA. Contra el presente Acto Administrativo procede el Recurso de Reposición ante el Curador Urbano y el Recurso de Apelación ante la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación o dentro de los diez (10) días siguientes a la misma.

EN APLICACIÓN DE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 181 DEL DECRETO LEY 0019 DE 2012 Y COMO QUIERA A LA FECHA DE EXPEDICIÓN DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO, NO APARECE INSCRIPCIÓN ALGUNA SOBRE LA PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA PARA LOS PREDIOS EN EL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DE LOS MISMOS, NO ES EXIGIBLE EL RECIBO DE PAGO DE LA PLUSVALÍA PARA LA EXPEDICIÓN DE LA LICENCIA SOLICITADA.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. Jurisdicción Laura González I.P. 368935	Vo. Bo. Ingeniería Tatiana Reviakina T.P. 2520245104 CND	Vo. Bo. Arquitectura Fabian Cubaque T.P. A20402014-1018433302	Vo. Bo. Director Grupo Fernando Duran T.P. 25700-67849	FIRMA CURADORA
---	--	---	--	--------------------


	CURADORA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-24-0575	2
Acto Administrativo No.	11001-3-24-2299	FECHA DE RADICACIÓN	
		15-abr.-2024	
		FECHA DE RDF	
		15-abr.-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN	09 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA	01 NOV 2024
		CATEGORÍA: I	

7. IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES

IMPUESTO	STICKER NO	FECHA	ÁREA DECL.	VALOR
Delineación Urbana	00024320003816	09-sept.-24	23,88	\$104.000

OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA PRESENTE LICENCIA

- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 del 2017 del Ministerio del Medio Ambiente, o el acto que la modifique o sustituya, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
- Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del decreto 1077 del 2015.
- Someter el proyecto a supervisión técnica independiente en los términos que señala el Título I del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) 10.
- Garantizar durante el desarrollo de la obra la participación del diseñador estructural del proyecto y del ingeniero geotecnista responsables de los planos y estudios aprobados, con el fin de que atiendan las consultas y aclaraciones que solicite el constructor y/o supervisor técnico independiente. Las consultas y aclaraciones deberán incorporarse en la bitácora del proyecto y/o en las actas de supervisión.
- Designar en un término máximo de (15) días hábiles al profesional que reemplazará a aquel que se desvinculó de la ejecución de los diseños o de la ejecución de la obra. Hasta tanto se designe el nuevo profesional, el que asumirá la obligación del profesional saliente será el titular de la licencia.
- Obtener, previa la ocupación y/o transferencia de las nuevas edificaciones que requieren supervisión técnica independiente, el Certificado Técnico de Ocupación emitido por parte del Supervisor Técnico Independiente siguiendo lo previsto en el Título 1 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública en los términos y condiciones establecidos en el artículo 6 de la Ley 1796 de 2016. La ocupación de edificaciones sin haber protocolizado y registrado el Certificado Técnico de Ocupación ocasionará las sanciones correspondientes, incluyendo las previstas en el Código Nacional de Policía y Convivencia, Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. No se requiere su protocolización en el reglamento de propiedad horizontal.
- Remitir, para el caso de proyectos que requieren supervisión técnica independiente, copia de las actas de la supervisión técnica independiente que se expidan durante el desarrollo de la obra, así como el certificado técnico de ocupación, a las autoridades competentes para ejercer el control urbano en el municipio o distrito quienes remitirán copia a la entidad encargada de conservar el expediente del proyecto, y serán de público conocimiento. En los casos de patrimonios autónomos en los que el fiduciario ostente la titularidad del predio y/o de la licencia de construcción, se deberá prever en el correspondiente contrato fiduciario quién es el responsable de esta obligación y dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley 1796 de 2016.
- Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales y elementos que señalen las normas de construcción Sismo Resistentes.
- Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- Cumplir con las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas en situación de discapacidad. En particular debe ajustarse a los edificios abiertos al público a las disposiciones del artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto 1077 de 2015 y las Normas Técnicas Colombianas (NTC) 4140,4143,4145, 4201 Y 4349.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente en vigor.
- Dar cumplimiento a las disposiciones de Ecorbanismo y Construcción Sostenible del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.
- No incurrir en los comportamientos contrarios a la integridad urbanística contemplados en el artículo 135 del Código Nacional de Policía y Convivencia (Ley 1801 de 2016), tales como:
 - * Construir con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia de construcción, uso diferente al señalado en la licencia de construcción, ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.
 - * Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.
 - * Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.
 - * Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.
 - * Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.
- El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extra contractualmente por los perjuicios que causaren a terceros en desarrollo de la misma (Artículo 2,2,6,1,1,15 del decreto nacional 1077 del 2015)
- El titular debe dar cumplimiento a las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos de compensación, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ellos haya lugar (numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto 1077 de 2015).
- Realizar la publicación establecida en el artículo 2.2.6.1.2.3.8 del presente decreto en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados los inmuebles.
- Es responsabilidad del diseñador de las instalaciones eléctricas verificar en la etapa pre constructiva que las distancias de seguridad RETIE se cumplan conforme al Artículo 13 del anexo general Técnico de instalaciones eléctricas (Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 o la norma que la adicione, modifique o sustituya).
- Los predios ubicados en Zonas clasificadas de Riesgo de remoción y/o inundación por el IDIGER - Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, los responsables de las obras deben consultar ante dicha entidad las medidas a tomar para mitigar los riesgos previamente a la iniciación de las obras.
- Esta licencia no autoriza tala de árboles, ni excavaciones o similares en el espacio público para lo cual se debe consultar a la autoridad competente.
- Los contribuyentes del impuesto de delineación urbana deberán presentar y pagar la declaración del impuesto dentro del mes siguiente a la finalización de la obra, o al último pago o abono en cuenta de los costos y gastos imputables a la misma o al vencimiento del término de la licencia incluida su prórroga, lo que ocurra primero, conforme con la base gravable establecida en el artículo 5 del Acuerdo 352 de 2008, en concordancia con lo establecido con la Resolución 3065 del 31 de diciembre de 2019 de la Secretaría Distrital de Planeación.
- En cumplimiento con lo previsto en el artículo 2.2.6.1.4.9 del Decreto 1077 de 2015, el titular de la licencia está obligado a fijar aviso de la identificación de la obra el cual deberá permanecer instalado durante el término de ejecución de la misma.
- Dar cumplimiento a las normas contenidas en el Manual de Alumbrado Público (MUAP Resolución 630 de 2019- Decreto 500 de 2003).
- El titular de la licencia deberá reconstruir y rehabilitar los andenes correspondientes al predio en estricto cumplimiento del Art. 132 del Decreto 555 de 2021 y el manual de espacio publico adoptado por el decreto distrital 263 de 2023.
- Solicitar en los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto 1077 de 2015 la diligencia de inspección para la entrega material de las áreas de cesión.
- El constructor deberá prever los sistemas de almacenamiento colectivo de residuos sólidos previstos en los Artículos 2.3.2.2.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, o a la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- Contar con la respectiva autorización de vallas, avisos y cualquier otra forma de publicidad exterior visual. (Acuerdo 1 de 1998 y sus modificaciones y reglamentaciones).
- En caso de contar con campamento de obra en espacio público deberá dar cumplimiento a la Resolución 18264 de 2014 expedida por el IDU.
- Para los proyectos radicados en legal y debida forma a partir del año 2022, en la modalidad de obra nueva, antes de realizar la primera transferencia de dominio de las nuevas unidades de vivienda que se construyan en proyectos que se sometan al régimen de propiedad horizontal, unidades inmobiliarias cerradas, loteo individual o cualquier otro sistema, incluyendo proyectos de uso mixto, que generen cinco (5) o más unidades habitacionales para transferirlas a terceros, el constructor o enajenador de vivienda nueva, deberá constituir un mecanismo de amparo para cubrir los eventuales perjuicios patrimoniales ocasionados al propietario o sucesivos propietarios de tales viviendas, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación, la construcción perezca o amenace ruina en todo o en parte por cualquiera de las situaciones contempladas en el numeral 3 del artículo 2060 del Código Civil y detalladas en el artículo 2.2.6.7.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
- Cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento Técnico para las Redes Internas de Telecomunicaciones – RITEL adoptadas en las Resoluciones Nos. 5050 de 2016, 5405 de 2018 y 5993 de 2020 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones – CRC y las Resoluciones, así como las que la modifiquen.
- El constructor o urbanizador deberá informar a la entidad prestadora de los servicios públicos la terminación de la conexión temporal, para que éste inicie la facturación individual del inmueble o de los inmuebles que se someten al reglamento de propiedad horizontal.
- El titular de la Licencia tiene la obligación de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 23, y 65 a 85 del Código Distrital de Policía de Bogotá, Acuerdo 79 de 2003, sobre seguridad en las construcciones, espacio público, deberes generales, contaminación auditiva, residuos sólidos, disposición de escombros y desechos de construcción, y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del código nacional de policía.
- Las intervenciones en el espacio público con obras de infraestructura de Servicios Públicos y Telecomunicaciones deben cumplir con las disposiciones relacionadas con la expedición, obligaciones, responsabilidades y sanciones (Resolución 113583 de 2014 IDU).
- Las entidades competentes realizarán el respectivo control posterior a la localización de la industria. Además, dentro de los tres meses siguientes a la entrada en operación del uso industrial, el propietario deberá informar a las autoridades ambientales, riesgo y sanitarias, a efectos de validar el cumplimiento de la autodeclaración. Pasado el término previsto sin haber efectuado la información prevista, se entiende el incumplimiento de las obligaciones derivadas de la licencia urbanística.
- Cumplir con lo dispuesto en el Decreto 099 de 2024 en lo pertinente

	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PAGINA
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-24-0575	
Acto Administrativo No.	11001-3-24-2299	FECHA DE RADICACIÓN	
		15-abr.-2024	
		FECHA DE RDF	
		15-abr.-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 01 NOV 2024	CATEGORÍA: I	

Mediante escritos radicados por correspondencia bajo el No. 24301096 del 19 de abril de 2024; 24301658 del 12 de junio de 2024; 24302052 del 16 de julio de 2024 la señora OLGA LUCIA CARO AMADO en calidad de representante legal del EDIFICIO EL DUERO PROPIEDAD HORIZONTAL, solicitó hacerse parte dentro del trámite del expediente No. 11001-3-24-0575, el cual consiste en una solicitud de Licencia de Construcción en la modalidad de Modificación, para el predio ubicado en la AK 21 144 75 AP 506 (ACTUAL), de la Alcaldía Local de Usaquén, manifestando lo siguiente:

Oficio 24301096 del 19 de abril de 2024

Con la puesta de la información en la cartelera del edificio, requisito de la Curaduría 3 e instalado por la señora Claudia Uribe, , quiero como representante legal del edificio el Duero hacer una objeción y observación en cuanto a la solicitud de licencia de construcción con Radicación 11001-3-24-0575 de fecha 15-abril-2024, la cual dice *modalidad modificación*.

No es MODIFICACIÓN.

Es RECONSTRUCCIÓN, ítem 1.5 numeral h en el formulario único nacional.

Por Asamblea de Copropietarios, el tema está por incumplimiento al Reglamento de la copropiedad, se demolió un muro estructural y se aprobó y autorizó en Asamblea del 16 de marzo de 2024 la RECONSTRUCCIÓN total. No hay modificación a nada. La aprobación es cumplir la RECONSTRUCCIÓN DEL MURO ESTRUCTURAL A COMO ESTABA EN SU DISEÑO ORIGINAL en las mismas condiciones, dimensiones, materiales y cálculos en que se encontraba construido el muro original.

Oficio 24301658 del 12 de junio de 2024

Agradezco poder tener una aclaración a la valla publicada por la señora Claudia Uribe el día 8 de julio de 2024 con respecto a la corrección en la modalidad de la licencia.

La primera valla (anexa) publicada el 15 de abril de 2024 se leía modalidad: **modificación, reconstrucción muro**. Ahora en la segunda valla (anexa) que según la señora Uribe ustedes hicieron correcciones, se lee modalidad solo: **modificación**. Con extrañeza me sorprende que después de estar presente en la Curaduría más de 3 veces como administradora solicitando aclaraciones sobre la licencia que ustedes deben expedirle a la señora Uribe, se elimine que lo que hay que hacer es la reconstrucción del muro. No hay ninguna modificación para realizar.

En Asamblea de copropietarios se decidió y aprobó dar permiso a la señora Uribe para reconstruir el muro a como estaba originalmente (se anexó acta de asamblea), así mismo envié el acta de compromiso con la inspección de Policía donde se llegó al acuerdo que el muro debe reconstruirse a como estaba original con todos sus refuerzos y materiales requeridos y no hay modificación alguna a realizarse, todo el muro debe quedar igual a como estaba.

La decisión de llegar hasta ustedes la Curaduría fue porque hubo una demolición sin licencia y sin permiso de la Asamblea, pero ahora queremos que se reconstruya con licencia y con todas las garantías de reforzamiento y como estaba originalmente y no con ninguna MODIFICACIÓN. Entenderán que no todos los muros estructurales tienen la misma cantidad de hierros y lo que se quiere es la **reconstrucción** de la totalidad del muro y que quede como estaba original.

Oficio 24302052 del 16 de julio de 2024

Adjunto envío copia del Acta de Audiencia realizada el día 13 de marzo de 2024 en la cual consta el acuerdo al que se llegó con la señora Claudia Uribe para la "RECONSTRUCCIÓN TOTAL del muro en las mismas condiciones, dimensiones y materiales en que se encontraba construido el muro original una vez sea aprobada la respectiva licencia de construcción", solicitando muy respetuosamente sea incluida en el expediente 11001-3-24-0575.

Hice saber a la Curaduría 3 con mi objeción y observación que la modalidad de la licencia que la señora solicitó no es de MODIFICACIÓN sino de RECONSTRUCCIÓN, por eso agradezco sea tenida en cuenta en el momento de aprobar la licencia.

Es RECONSTRUCCIÓN, ítem 1.5 numeral h en el formulario único nacional y no modificación puesto que no se aprobó en Asamblea hacer cambios a la reconstrucción del muro. Muchas gracias.


La Curadora Urbana 3 procede a responder, conforme con los siguientes razonamientos sobre las observaciones presentadas:

El predio objeto de la solicitud está ubicado dentro del ámbito de la UPL 25 (USAQUÉN), Área de Actividad Estructurante receptora de VIS del Tratamiento de Consolidación, razón por la cual la presente solicitud se estudió con base en la normatividad aplicable según la zonificación mencionada.

1. Sobre el trámite y la modalidad de la licencia de construcción.

Dando respuesta a su inquietud relacionada con el trámite y la modalidad de la licencia, se precisa lo siguiente:



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN	PÁGINA 4
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	11001-3-24-0575	
Acto Administrativo No.	11001-3-24-2299	FECHA DE RADICACIÓN	
		15-abr.-2024	
		FECHA DE RDF	
		15-abr.-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN: 09 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA: 01 NOV 2024	CATEGORÍA: I	

El Artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Artículo 10 del Decreto 1783 de 2021, define la licencia de construcción y sus modalidades en los siguientes términos:

"Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

(...)

4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

(...)

8. **Reconstrucción.** Es la autorización que se otorga para volver a construir edificaciones que contaban con licencia o con acto de reconocimiento y que fueron afectadas por la ocurrencia de algún siniestro. Esta modalidad de licencia se limitará a autorizar la reconstrucción de la edificación en las mismas condiciones aprobadas por la licencia original, los actos de reconocimientos y sus modificaciones. En la reconstrucción se deberá dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia y accesibilidad, y se efectuará sin perjuicio de las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural. (...)"

El objeto de la presente licencia es la reedificación de un muro divisorio bajo, que separa la sala – comedor de la cocina en el apartamento 506, conforme a lo evidenciado en la planimetría aprobada en las gestiones anteriores. Por lo anterior, la modalidad de licencia de construcción aplicable al caso concreto es la de la modificación y no la de reconstrucción como señala la Sra. CARO en sus escritos, toda vez que, la reconstrucción solo aplica para volver a construir edificaciones que contaban con licencia (no un muro divisorio) producto de la ocurrencia de algún siniestro (situación que tampoco se puso de presente ante este Despacho).

2. Sobre la naturaleza técnica del muro divisorio objeto de intervención.

Dando respuesta a su inquietud relacionada con el trámite y la modalidad de la licencia, se precisa lo siguiente:

En el proceso de verificación y aprobación de la documentación técnica por parte de Curadora Urbana 3 de Bogotá, los interesados aportaron, entre otros, una "Memoria de cálculo" y un "Anexo de Cálculo", realizados por el ingeniero Alejandro Angulo de Mendoza, de la Empresa "Alejandro Angulo Ingeniería S.A.S Estructuras", los cuales reposan dentro del expediente en cuestión.

Tal como consta en el documento "Memoria de cálculo", el Ingeniero Alejandro Angulo, como parte de su estudio, analizó la memoria de cálculo y los planos estructurales de la Licencia ON 107235 de marzo 19 de 1987 expedida por la Secretaría de Obras públicas, y realizó una visita a la obra (ver fotos y explicaciones al respecto en el documento mencionado). La conclusión técnica del Ingeniero Alejandro Angulo de Mendoza consiste en que el muro demolido, que se pretende restituir, es un muro no estructural de altura parcial.

Por otro lado, en respuesta al Acta de Observaciones de Curaduría, el Ingeniero Angulo en el documento "Anexo de Cálculo", entre otros temas, presentó el cálculo de muro no estructural a reedificar, definiendo el grado de desempeño como BUENO, siguiendo los requisitos del capítulo A.9 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10. El cálculo arrojó, como resultado, la necesidad de colocar el refuerzo vertical de mochetas, consistente en una varilla #3 (ver plano E-1, suscrito por el Ingeniero Angulo, el Constructor Responsable y el Revisor Independiente). El refuerzo calculado coincide con el refuerzo que tenían las mochetas en el plano de Licencia original, donde se puede apreciar 1#3 (ver plano 10/16 UBICACIÓN MUROS, REFUERZO VERTICAL MUROS PISO TIPO). De esta manera se garantiza la restitución del muro de acuerdo a la Licencia inicial, es decir, el muro quedará "como estaba original".

3. Sobre la aprobación de la Asamblea, la función del Curador Urbano y el alcance del mismo.

Previo a abordar sus objeciones, es importante aclarar que el Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de predios en virtud del artículo el 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003. Sus actuaciones son rogadas no de oficio, es decir, la expedición de licencias urbanísticas se hace únicamente por solicitud de los interesados. Además, son trámites independientes a lo adelantado u ordenado en el marco de procesos administrativos (como los policivos) y/o judiciales. En ese orden de ideas, el cumplimiento y la exigibilidad de las obligaciones pactadas en un acta de conciliación recae en las partes que la suscribieron, siendo este un asunto que desborda la función de este Despacho.

La función del Curador Urbano se circunscribe a la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en los proyectos sometidos a su consideración, labor que culmina con la expedición y ejecutoria del Acto Administrativo mediante el cual se resuelve la solicitud, mientras que la correspondencia entre lo aprobado por el Curador Urbano y lo ejecutado en obra es una función de control urbano asignada a la Alcaldía de su localidad a través de los inspectores de policía, quienes de acuerdo con el artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, tienen la competencia para imponer las medidas correctivas y sanciones por los comportamientos contrarios a la integridad urbanística, verifican la existencia de la respectiva licencia de construcción, así como el cumplimiento de las disposiciones normativas de la misma; lo anterior dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la citada norma, el Decreto Ley 1421 de 1993, modificado por el numeral 10 del artículo 11 de la Ley 2116 de 2021 y el artículo 2.2.6.1.4.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 14 del Decreto 1203 de 2017.

Por otra parte, es importante precisar que el titular de la licencia es quien asume total responsabilidad por los daños generados con ocasión de la obra a los predios vecinos, quedando tal obligación expresamente consagrada en el texto de las licencias expedidas en cumplimiento a lo ordenado por el numeral 1 del artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de la obra autorizada las cuales radican exclusivamente en cabeza del titular de la licencia, lo siguiente:

"Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (...)".

El artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 modificado y adicionado por el Artículo 23 del Decreto 1783 de 2021, establecer las obligaciones y las responsabilidades en la ejecución de las obras autorizadas, las cuales radican exclusivamente en cabeza del titular de la licencia, señala lo siguiente en su numeral 1:

"Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público (...)".

Así mismo, el artículo 60 del Decreto Ley 2150 de 1995 prevé:

"el titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras".

De acuerdo con las citas anteriores, cualquier daño que se cause en una propiedad mueble o inmueble, con ocasión de una obra constructiva, puede enmarcarse dentro de la figura de la responsabilidad civil extracontractual, consagrada en el artículo 2341 del Código Civil. Por lo tanto, en caso de aprobarse la solicitud de Licencia de Construcción, se le indicará al titular de la misma que deberá no solo prevenir sino responder por todo daño o perjuicio que la ejecución del proyecto cause a terceros.

Ahora bien, dando respuesta a su inquietud relacionada con lo aprobado por la Asamblea del Edificio El Duero Propiedad Horizontal, se precisa lo siguiente:

En el Acta 009 de Asamblea celebrada el 16 de marzo de 2024, consta que dicho órgano de la copropiedad resolvió:



	CURADURÍA URBANA No. 3 - Bogotá D.C.	No. DE RADICACIÓN 11001-3-24-0575	PAGINA 5
	ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO	FECHA DE RADICACIÓN 15-abr.-2024	
Acto Administrativo No.	11001-3-24-2299	FECHA DE RDF 15-abr.-2024	
FECHA DE EXPEDICIÓN:	09 OCT 2024	FECHA DE EJECUTORIA:	01 NOV 2024
		CATEGORÍA: I	

"(...) La Asamblea de Copropietarios del Edificio el Duero define, aprueba y autoriza a la señora Claudia Uribe propietaria del apartamento 506 para que realice la RECONSTRUCCIÓN TOTAL DEL MURO ESTRUCTURAL demolido por ella, en las mismas condiciones, dimensiones, materiales y cálculos en que se encontraba construido el muro original, una vez sea aprobada la licencia de construcción por parte de la Curaduría (...)"

Por su parte, la intervención que se aprueba en esta Licencia de Construcción, consiste únicamente en la reedificación de un muro de altura media ubicado entre el salón comedor y la cocina del apartamento 506, de conformidad con aprobado en la planimetría de las gestiones anteriores. Se aclara que, si bien la Asamblea hizo referencia al muro como estructural, tanto en el estudio técnico como en los soportes de las licencias anteriores, se advirtió que era otra su naturaleza estructural, tal como se analizó en el punto anterior.

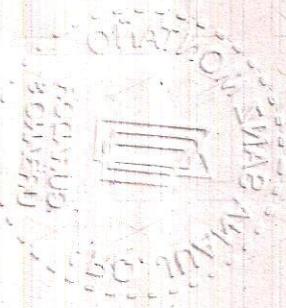
En síntesis, se observa que lo resuelto por la Asamblea de Copropietarios corresponde con el trámite (Licencia de Construcción) que se aprueba en el presente Acto Administrativo. En otras palabras, la Sra. Claudia Uribe cuenta con la aprobación del órgano competente para adelantar la solicitud de licenciamiento urbanístico y desarrollar el objeto de la misma, teniendo presente las precisiones hechas por este Despacho desde el punto de vista técnico.

Por último, luego de haber hecho el análisis de los argumentos presentados por la SRA. OLGA CARO, constituida en parte dentro de la presente solicitud, este Despacho considera que ninguna de las objeciones planteadas es suficiente para impedir la expedición del Acto Administrativo, por lo cual, se procederá a autorizar la ejecución de la obra solicitada.

APROBACION CURADURIA URBANA No. 3 - ARQ. JUANA SANZ MONTAÑO

Vo. Bo. HERNANDEZ ABOGADA T.P. 168895	Vo. Bo. Ingeniería JUANA REVIKINA INGENIERA T.P. 2520245104	Vo. Bo. Arquitectura pjo ARQUITECTO T.P. 25700-67849	Vo. Bo. Director Grupo [Firma] ARQUITECTO T.P. 25700-67849	FIRMA CURADORA [Firma]
--	---	--	--	----------------------------------

ESPACIO EN BLANCO



ESPACIO EN BLANCO